ROSMAN ROSLAN

lwn.

KASSIM HJ ARSHAD & YANG LAIN

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
GOPAL SRI RAM HMR
ABDUL KADIR SULAIMAN HMR
NIK HASHIM HMR
[RAYUAN SIVIL NO: B-02-566-04]
11 APRIL 2005

PROSEDUR SIVIL: *Pentadbiran pusaka - Pusaka tak berwasiat - Surat kuasa tadbir - Ketiadaan permohonan untuknya - Waris-waris - Sama ada boleh menuntut ke atas pusaka - Sama ada tiada locus standi*

Responden-responden adalah benefisiari kepada pusaka datuk mereka ('si mati') yang meninggal dunia tanpa berwasiat pada 18 Mei 1937. Pusaka si mati adalah terdiri dari 1/2 bahagian sebidang tanah di Gombak, Selangor ('tanah'). Pada 16 Februari 1987, dengan berdasarkan kepada suatu surat kuasa wakil yang kononnya dibuat oleh si mati pada 4 Mac 1986, perayu telah mendaftarkan dirinya sebagai pemilik berdaftar tanah. Berikutnya, perayu memasuki tanah, menebang pokok buah-buahan di dalamnya dan merobohkan sebuah rumah yang ada di situ. Responden-responden mendakwa bahawa perayu telah mendaftarkan dirinya sebagai pemilik berdaftar tanah secara frod, dan berikutnya memfail tuntutan terhadap perayu menuntut gantirugi atas kemusnahan pokok-pokok dan rumah. Dalam memfailkan tindakan mereka, responden-responden, bagaimanapun, tidak terlebih dahulu mengambil surat kuasa tadbir berhubung pusaka si mati. Perayu mengatakan bahawa responden-responden tidak ber*locus standi* untuk membuat tuntutan, disebabkan ketiadaan surat kuasa tadbir, dan memohon supaya tuntutan dibatalkan. Mahkamah Tinggi bagaimanapun membenarkan tuntutan dan memberikan sejumlah gantirugi khas kepada responden-responden. Mahkamah juga memutuskan bahawa pemindahan hakmilik tanah kepada perayu adalah batal dan tak sah kerana frod yang dilakukan perayu. Perayu merayu dan isu penting yang timbul adalah sama ada responden-responden mempunyai *locus standi* untuk memfailkan tindakan mereka di sini.

Diputuskan (membenarkan rayuan)
Oleh Nik Hashim HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

[1] Surat kuasa tadbir hendaklah diperoleh terlebih dahulu dari mahkamah sivil sebelum seseorang benefisiari boleh memulakan sesuatu tindakan untuk menuntut apa-apa kepentingan terhadap harta pusaka si mati. Oleh kerana responden-responden tidak mempunyai surat kuasa tadbir bagi mentadbir harta pusaka si mati, maka mereka tidak berkompeten dan tidak mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakan di sini. (ms 674 f-g)

[2] Walau apapun, dapatan Mahkamah Tinggi atas frod yang telah dilakukan oleh perayu adalah dikekalkan. Ini sekaligus mewajarkan perintah-perintah berikut, iaitu: (i) memorial atas suratan hakmilik tanah keluaran dan suratan hakmilik tanah daftaran bagi pihak responden-responden dibatalkan dan memorial atas suratan hakmilik tanah keluaran dan suratan hakmilik tanah daftaran bagi pihak perayu dimasukkan bagi 1/2 bahagian si mati; (ii) Pendaftar Tanah Gombak hendaklah memasukkan kaveat pendaftar dengan serta merta di bawah s. 320(1)(e) Kanun Tanah Negara ke atas tanah; (iii) responden-responden diberi kebebasan untuk memfailkan tindakan baru terhadap perayu dalam tempoh 30 hari dari tarikh perintah ini; dan (iv) kaveat pendaftar hendaklah kekal berada sehingga tindakan baru tersebut diputuskan hingga ke peringkat akhirnya. (ms 673 a-d)

[Perintah sekadarnya.]

Kes-kes yang dirujuk:
Chor Phaik Har v. Farlim Properties Sdn Bhd [1997] 4 CLJ 393 FC ***(dirujuk)***
Deraman & Ors v. Mak Yam [1977] 1 MLJ 52 ***(dirujuk)***
Jumaaton & Anor v. Raja Hizaruddin [2004] CLJ (Sya) 100 ***(dirujuk)***
Per Rosmawati Sharibun & Satu Lagi [2002] 4 AMR 4913 ***(dirujuk)***
Re Ex parte Application Of Ridzwan Ibrahim (Presumption Of Death) [2002] 4 CLJ 502 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, ss. 320(1)(a), 417

Bagi pihak perayu - Pramjit Kaur; T/n Man & Assoc
Bagi pihak responden-responden - Murad Ali Abdullah; T/n K' Mura & Co

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Nik Hashim HMR:

Para responden adalah anak kepada Hj Arshad bin Hj Abu Bakar dan cucu kepada Hj Abu Bakar bin Hj Sulaiman dan isterinya Hajjah Fatimah binti Malim Chaya. Pada asalnya, Hj Abu Bakar dan Hajjah Fatimah telah memiliki 1/2 bahagian kepentingan berdaftar masing-masing dalam satu hartanah yang terletak di Batu 17 ¾ Kuang, Rawang Selangor bawah geran tunggal Hakmilik Keluaran EMR 2900 Lot 2439 Mukim Rawang Selangor (tanah tersebut).

Hj Abu Bakar telah meninggal dunia pada 18 Mei 1937 di Sumatera, Indonesia, manakala Hajjah Fatimah telah meninggal dunia pada 16 Julai 1942. Hj Arshad pula telah meninggal dunia pada 19 Jun 1987.

Pemilikan 1/2 bahagian Hajjah Fatimah dalam tanah tersebut telah ditransmisikan kepada anaknya Hj Arshad melalui perintah pentadbiran harta pusaka dan kemudiannya telah ditransmisikan melalui perintah pentadbiran harta pusaka daripada Hj Arshad kepada keempat-empat orang responden yang merupakan anak-anak kepada Hj Arshad.

Sehingga ke hari ini surat kuasa tadbir bagi mentadbir harta pusaka Hj Abu Bakar atas pemilikan 1/2 bahagian Hj Abu Bakar (bahagian Hj Abu Bakar) dalam tanah tersebut belum diambil meskipun bahagian Hj Abu Bakar selepas kematiannya berhak diwarisi oleh Hajjah Fatimah dan selepas kematiannya berhak diwarisi oleh anaknya Hj Arshad, dan selepas kematiannya berhak pula diwarisi oleh anak-anak Hj Arshad iaitu keempat-empat orang responden.

Sebagai waris kadim kepada arwah Hj Abu Bakar dan arwah Hajjah Fatimah dan arwah Hj Arshad, keempat-empat responden mempunyai kepentingan benefisial dalam bahagian Hj Abu Bakar dalam tanah tersebut.

Pada 16 Februari 1987 perayu telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar bahagian Hj Abu Bakar dalam dokumen Hakmilik Berdaftar yang disimpan di pejabat Pendaftar Tanah Gombak tetapi nama perayu tidak berdaftar dalam geran asal hakmilik yang dipegang oleh para responden.

Pada sekitar Januari 1992 perayu telah memasuki tanah tersebut dan menebang semua pokok buahan yang ditanam oleh arwah Fatimah dan arwah Hj Arshad mengakibatkan para responden mengalami kerugian khas daripada hasil buahan pada anggaran RM5,500 setahun. Pada masa yang sama perayu juga telah merobohkan dua pintu rumah yang ada di atas tanah tersebut mengakibatkan para responden telah mengalami kerugian khas daripada kutipan sewa rumah yang dinafikan sebanyak RM2,880 setahun.

Adalah dakwaan pihak responden bahawa perayu telah secara frod didaftarkan sebagai pemilik berdaftar bagi bahagian Hj Abu Bakar kerana:

(i) pindah milik tersebut dibuat melalui Surat Kuasa Wakil yang didaftarkan di Pejabat Tanah Gombak pada 16 Jun 1986.

(ii) Surat Kuasa Wakil yang diperbuat di Indonesia pada 4 Mac 1986 kononnya diberi oleh Hj Abu Bakar walhal Hj Abu Bakar telah meninggal dunia pada 18 Mei 1937, dan oleh itu, Surat Kuasa Wakil itu palsu.

(iii) Perayu telah membuat Surat Akuan bertarikh 2 Julai 1987 bersumpah bahawa geran Hakmilik yang asal bagi tanah tersebut telah hilang dari simpanannya walhal geran asal ada pada setiap masa dalam simpanan responden sehingga ke hari ini dan nyata bahawa akuan bersumpah itu satu penipuan dan pembohongan.

(iv) Berdasarkan perkara-perkara di atas perayu telah berjaya secara frod mempengaruhi Pentadbir Tanah Gombak untuk mendaftarkan perayu sebagai pemilik berdaftar bagi bahagian Hj Abu Bakar.

Manakala pihak perayu mendakwa dia telah didaftarkan sebagai pemilik secara sah dan betul kerana dia adalah pembeli yang telah memberi balasan bernilai Rp.2,000,000 untuk tanah itu pada 4 Mac 1986, dan telah memperoleh Surat Kuasa Wakil tersebut secara sah dan betul disisi undang-undang.

Selain daripada itu, perayu juga mendakwa bahawa para responden tidak mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakan guaman ini terhadap perayu kerana para responden bukanlah pentadbir yang sah kepada harta pusaka Hj Abu Bakar dan juga tidak diberi kuasa oleh mana-mana mahkamah untuk memulakan guaman ini.

Setelah mendengar saksi-saksi bagi kedua belah pihak memberi keterangan, Mahkamah Tinggi Shah Alam telah membenarkan tuntutan responden-responden terhadap perayu untuk mendapat ganti rugi khas sebanyak RM56,565 yang terdiri daripada sewa rumah dan kemusnahan pokok-pokok buahan. Mahkamah juga memberi perintah pengisytiharan bahawa pemindahan hakmilik bahagian Hj Abu Bakar kepada perayu terbatal dan tidak sah atas alasan frod yang telah dilakukan oleh perayu di dalam pindah milik tanah itu kepadanya.

Pada pendengaran rayuan dihadapan Mahkamah Rayuan pada 12 Oktober 2004, kami telah membenarkan rayuan ini tanpa perintah tentang kos semata-mata atas alasan bahawa responden-responden tidak mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakan guaman ini terhadap perayu kerana responden-responden belum mengambil surat kuasa tadbir bagi mentadbir harta pusaka Hj Abu

Bakar, dan dengan itu, diperintahkan supaya perintah Mahkamah Tinggi diketepikan. Deposit dikembalikan kepada perayu. Kami juga mengekalkan dapatan Mahkamah Tinggi atas frod yang telah dilakukan oleh perayu dalam kes ini. Selain daripada itu, perintah-perintah berikut telah juga dibuat:

(i) Memorial atas Suratan Hakmilik Tanah Keluaran dan Suratan Hakmilik Tanah Daftaran bagi pihak responden-responden dibatalkan dan Memorial atas Suratan Hakmilik Tanah Keluaran dan Suratan Hakmilik Tanah Daftaran bagi pihak perayu di masukkan bagi 1/2 bahagian Hj Abu Bakar.

(ii) Pendaftar Tanah Gombak memasukkan Kaveat Pendaftar dengan serta merta dari perintah ini di bawah s. 320(1)(a) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) sebagai arahan yang diberi oleh Mahkamah dibawah s. 417 KTN.

(iii) Tindakan guaman responden-responden ditolak.

(iv) Responden-responden diberi kebebasan untuk memfailkan tindakan baru terhadap perayu dalam 30 hari dari tarikh perintah ini.

(v) Kaveat pendaftar hendaklah kekal berada sehingga tindakan baru itu diputuskan hingga ke peringkat akhirnya.

Didalam kes ini, responden-responden telah mendakwa bukan bagi pihak harta pusaka si mati Hj Abu Bakar. Mereka mendakwa bagi pihak diri sendiri atas kapasiti mereka sebagai benefisiari harta pusaka datuk mereka Hj Abu Bakar untuk mendapat ganti rugi khas dan pengisytiharan bahawa pemindahan hakmilik bahagian Hj Abu Bakar terbatal dan tidak sah atas alasan frod yang telah dilakukan oleh perayu. Akan tetapi, responden-responden tidak mempunyai surat kuasa tadbir untuk mentadbir harta pusaka Hj Abu Bakar. Kes ini bukanlah kes di mana kuasa tindakan persendirian terletakhak pada responden-responden. Oleh itu, responden-responden yang merupakan benefisiari kepada harta pusaka Hj Abu Bakar yang mati tak berwasiat, tidak mempunyai kepentingan atau harta dalam harta pusaka peribadi si mati Hj Abu Bakar sehingga pentadbiran harta pusakanya telah lengkap dan pembahagian dibuat mengikut undang-undang pembahagian harta pusaka tak berwasiat. Dalam kes *Chor Phaik Har v. Farlim Properties Sdn Bhd* [1997] 4 CLJ 393, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan dengan berkata:

> …. in law, a beneficiary under an intestacy has no interest or property in the personal estate of a deceased person until the administration of the latter's estate is complete and distribution made according to the law of distribution of the intestate estate.

Undang-undang mengenai probet dan pentadbiran pusaka adalah terdapat dalam Akta Probet dan Pentadbiran 1956 dan ia terpakai kepada semua walaupun kepada orang-orang Islam. Surat kuasa tadbir bagi mentadbir harta pusaka si mati hendaklah diperoleh dari Mahkamah sivil. Dalam *Jumaaton dan Satu Lagi v. Raja Hizaruddin* [1998] 6 MLJ 556, Mahkamah Rayuan Syariah Kuala Lumpur yang terdiri daripada Sheikh Ghazali, Ketua Hakim Syariah (WP), Ahmad Ibrahim dan Harun Hashim HHMRS, di dalam menolak rayuan dalam kes itu telah memutuskan:

(1) Mahkamah Syariah tidak mempunyai kuasa dalam perkara probet dan surat mentadbir harta. Ini adalah kerana perkara probet dan surat mentadbir pusaka diletakkan di bawah Senarai Kuasa Perundangan Persekutuan (senarai 1 Jadual Kesembilan Perlembangan Persekutuan) dan tidak dikecualikan bagi orang Islam. Oleh kerana itu, undang-undang mengenai probet dan pentadbiran pusaka terdapat dalam Akta Probet dan Pentadbiran 1959 (lihat ms 561 D-F).

(2) Seorang waris tiada apa-apa kepentingan dalam mana-mana harta yang menjadi atau dikatakan menjadi harta pusaka selama pentadbiran harta pusaka itu belum selesai (lihat ms 564 E-F).

Kes *Jumaaton* di atas telah diikuti oleh Abdul Hamid b Said H dalam kes Per *Rosmawati binti Sharibun & Satu Lagi* [2002] 4 AMR 4913. Sila lihat juga kes *Re Ex Parte Application Of Ridzwan Ibrahim (Presumption Of Death)* [2002] 4 CLJ 502 dimana Heliliah bt Mohd Yusof H di 514 berkata:

> … for purposes of probate and administration an applicant will still have to resort to the jurisdiction of a civil court …

Jadi, surat kuasa tadbir adalah penting dan ia hendaklah diperoleh terlebih dahulu dari Mahkamah sivil sebelum seseorang benefisiari hendak memulakan sesuatu tindakan untuk menuntut apa-apa kepentingan terhadap harta pusaka si mati. Jika tidak, dia tidak mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakan dalam mahkamah. Oleh kerana responden-responden tidak mempunyai surat kuasa tadbir bagi mentadbir harta pusaka si mati Hj Abu Bakar, maka mereka tidak berkompeten dan mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakan ini. Dalam kes *Deraman & Ors v. Mak Yam* [1977] 1 MLJ 52, perayu-perayu telah membawa satu tindakan untuk menuntut bahawa mereka berhak kepada sebahagian tanah yang asalnya kepunyaan bapa mereka, dan mereka tidak mengambil surat kuasa tadbir untuk mentadbir harta pusaka bapa mereka. Mahkamah Persekutuan di dalam menolak rayuan oleh perayu-perayu telah memutuskan:

(3) … the appellants had not taken out representation to their father's estate and had no *locus standi* to institute the action.

Oleh yang demikian, mahkamah telah membenarkan rayuan perayu dan membuat perintah-perintah dengan sewajarnya.